

GP Parzellen Nr. 710 & 2870 «Maron» - Darstellung der Änderungen

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom:

bis am:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Entscheid Nr.:

am:

Vom Stadtrat in Kraftgesetzt per:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

¹ Der gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für die Parzellen 710 und 2870 gemäss Umgrenzung des Plangebietes.

² Soweit nicht anders festgelegt, gelten die Bauvorschriften des Baureglements von Romanshorn vom 7. August 2004.

Art. 2 Zweck

Der gestaltungsplan bezweckt, die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebauten auf Parzelle 710 zu sichern und dabei zu den angrenzenden Wohnzonen die Abstände und Schutzmassnahmen für eine gute Wohnsituation zu sichern. Es werden folgende Anforderungen erfüllt:

- a) Am 22. Dezember, 12.00 Uhr soll auf die nächstliegende Fassade kein Gebäudeschatten fallen.
- b) Eine Schutzbepflanzung begrenzt die Wohnzone nach Süden.

II. Mass- und Gestaltungsvorschriften

Art. 3 Baubereich Neubauten

Neubauten sind nur innerhalb der ~~Baubereiche mit Mantelbaulinien~~ A, B, C ~~definierten Baubereiche~~ zulässig. Diese geben die maximal zulässigen Dimensionen der Neubauten vor. ~~Es besteht keine Pflicht, die Fassaden der Neubauten auf die Mantelbaulinien zu stellen.~~ Es gelten die maximal zulässigen

- Fassaden- bzw. Gesamthöhen ~~Gebäude- bzw. Firsthöhen~~
- im Baubereich ~~Mantelbaulinie~~ A: 417.20 m.ü.M. (10.0 m)
 - im Baubereich ~~Mantelbaulinie~~ B: 413.70 m.ü.M. (6.5 m)
 - im Baubereich ~~Mantelbaulinie~~ C: 412.70 m.ü.M. (5.5 m)

Art. 4 Baubereich Vorbauten

Bis zu den ~~bezeichneten Baubereichen zur bezeichneten Mantelbaulinie~~ können Vordächer auf die Fläche auskragend oder mit einfacher Abstützung auf Tiefe des Vordachs erstellt werden. Die Vordächer dürfen mit ihrer Oberkante die Höhe von



6.5 m ab ~~massgebendem gewachsenem~~ Terrain nicht überschreiten; die Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 4 m.

Art. 5 Gestaltungsvorschriften

- 1 Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Dächer, die als Flachdächer wahrgenommen werden, zulässig. Für Letztere gilt ebenfalls die max. ~~Fassadenhöhe Gebäudehöhe~~ gemäss Art 3.
- 2 Neubauten im Bereich III mit ~~Fassadenhöhe Gebäudehöhe des Baubereichs Mantelbaulinie~~ B sind in der Fassadengliederung jenen im Bereich II anzugleichen. Das kann sich nach dem heutigen Zustand richten oder nach einer zukünftigen Fassadenerneuerung im Bereich II.
- 3 Die Fassaden von Neubauten ~~im Baubereich Mantelbaulinie~~ A sind dem Zweck entsprechend in zurückhaltenden wirkenden Materialien z.B. Holz, Faserplatten oder matten Metallblechen zu gestalten. Durch die Profilierung und Anordnung der Fensterbänke ist die Höhe optisch zu reduzieren.
- 4 Dachaufbauten im Bereich III, zum Beispiel zur Belichtung und als Liftüberfahrt, müssen mindestens um ihre Höhe von der Fassade zurückgesetzt sein. Beträgt die Höhe der einzelnen Dachaufbauten mehr als 1.0 m, so darf ihre Grundfläche nicht mehr als 5.0 m² betragen.

Art. 6 Bepflanzung

- 1 Für Bepflanzungen nach Norden sind Laubbäume bzw. Sträucher vorzusehen, die als Abschirmung der Gewerbebauten wirken. Aus Gründen des Schattenwurfs sollen die sie mit ihrem natürlichen Wuchs die Höhe von 6 m nicht übersteigen.
- 2 Die Grünflächen sind zu erhalten und dürfen nicht im Hartbelägen versehen oder zu Lagerflächen umgestaltet werden. Die als bestehend eingezeichneten Bäume können durch ähnliche neue Pflanzungen ersetzt werden.
- 3 Bei neuen Grünflächen ist neben Busch-, Baum- oder Heckenpflanzung eine Gestaltung mit naturnahem Rasen / Wiesenfläche vorzusehen.
- 4 ~~In Abweichung zu Art. 45 Abs. 2 des Baureglements kann im westlichen Bereich des Planungsgebiets bis auf die im Plan bezeichneten Elemente auf eine geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung verzichtet werden.~~



III. Erschliessung

Art. 7 Interne Zufahrten

- ¹ Die vorhandenen 2 Zufahrten zum Areal am westlichen und östlichen Ende bleiben bestehen. Die Ein- und Ausfahrt darf nur vorwärts erfolgen.
- ² Die Parkierung mit PW für die Mitarbeiter und Kunden bleibt auf der Ostseite und kann in den bezeichneten Bereichen erweitert werden. Abstellmöglichkeiten für Roller und Velos sind ebenfalls im dafür bezeichneten Bereich auf der Ostseite zu schaffen
- ³ Die Zufahrt und Verlademöglichkeiten für LKW bleibt auf der Westseite und ist dort so zu erweitern, dass Lastwagen von 10 m Länge vor oder auch zum Teil in künftigen Neubauten wenden können.

Art. 8 Öffentlicher Weg

Der Fussweg auf Parzelle 2870 (Eigentümer: Gemeinde Romanshorn) ist mit Erstellen von ersten Neubauten im Bereich III gemäss Plan mit entsprechender Grenzbereinigung zu verlegen. Unterhalt und Erstellung ist Sache der Gemeinde.

Art. 9 Werkleitungen

Die Erschliessung mit Werkleitungen, ausgenommen für Schmutz- und Meteorwasser, erfolgt ab den bestehenden Gebäuden. Die Kanalisationsleitungen für Neubauten sind an die vorhandene Leitung an der Nord-West-Grenze anzuschliessen.

Art. 10 Entwässerung

- ¹ Die im generellen Entwässerungsplan (GEP) festgelegten Regenwasser-Abflusskoeffizienten von 0.6 und 0.45 dürfen nicht überschritten werden.
- ² Sollte der Abflusskoeffizient höher liegen, ist eine Reduktion auf den festgelegten Wert – zum Beispiel mit einer entsprechenden Rückhaltung (Retention) – erforderlich. Ein entsprechender hydraulischen Nachweis, auf das ganze Planungsgebiet bezogen, ist mit dem Baugesuch einzureichen.

